



CITÉ FSH 2024

Un écoquartier durable
pour les femmes vulnérables
dans la région de Dakar



Un partenariat à l'origine d'un projet novateur d'habitat participatif

UrbaSEN est une ONG sénégalaise fondée en 2009, qui appuie les groupes d'habitant·es des quartiers précaires du Sénégal (régions de Dakar, Thiès, Louga, Ziguinchor) afin de les intégrer au processus de gestion de leur habitat, de leur quartier et de leur cadre de vie.

UrbaSEN met en oeuvre des projets axés sur la restructuration urbaine, la régularisation foncière, la gestion des inondations, la reconstruction de l'habitat, la formation d'artisans, l'organisation et la capacitation de groupes d'habitant·es pour une participation accrue à la vie de la cité.

Pour ce faire, urbaSEN accompagne la structuration de groupes d'épargne au sein de la Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH). Fondée en 2014, la FSH a évolué d'un réseau d'une vingtaine de groupes d'épargne mobilisé par la réhabilitation de l'habitat sinistré par les inondations dans la Commune de Djiddah Thiaroye Kao à Pikine, à une organisation citoyenne comptant plus de 12'000 membres.

Les activités d'urbaSEN et de la FSH sont accompagnées par urbaMonde, ONG franco-suisse qui apporte un appui technique aux habitant·es engagé·es dans des projets d'habitat collaboratif, ainsi qu'aux acteurs publics dans le cadre de projets de développement urbain participatif.

C'est dans ce cadre partenarial qu'est né le projet Cité FSH qui est présenté ici. Son objectif est de permettre l'accès à un habitat digne pour au moins 150 ménages, et de concevoir un modèle de production de logement abordable et convenable pouvant être répliqué sur d'autres territoires.





INDEX

Le défi de l'accès au logement convenable au Sénégal	6	Modélisation du projet pilote Cité FSH	21
Le rôle de l'Etat dans la promotion du logement	8	La production sociale de l'habitat comme facteur d'abordabilité	22
La Cité FSH, futur écoquartier de 150 maisons	9	Montage et instruments financiers favorables aux projets d'habitat abordable	23
Un programme urbain ambitieux et durable	12	Du projet pilote à la politique publique : la Cité FSH comme modèle	24
Un futur quartier bien équipé	13	Du projet pilote à la politique publique : les conditions de répliquabilité	25
Chronologie du projet Cité FSH	18		
Rôles et organisation des acteurs du projet	19		
Une pépinière communautaire	20		

LE DÉFI DE L'ACCÈS AU LOGEMENT CONVENABLE AU SÉNÉGAL

Un déficit de logements estimé à 350'000 unités (2013), qui s'accroît de 10'000/an et touche particulièrement Dakar.

29%

des ménages sont en situation de sur-occupation de leur logement

Dans le secteur locatif, les loyers pèsent lourd sur les revenus des ménages précaires.

29%

de la population vit dans des quartiers précaires, sous-équipés, sans accès à l'assainissement ou à des sanitaires privés pour 38%

L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS (PROMOTEURS PRIVÉS OU PARA-PUBLICS)

▶ reste faible (env. 3'600 logements livrés en 2019)

▶ vise des ménages à revenus moyens/hauts (fonctionnaires, employés formel)

▶ reste inaccessible aux plus pauvres: 90'000 FCFA/mois de remboursement de crédit sur 15 ans pour le logement le moins cher du marché (16,5 M FCFA)

Des acteurs variés financent le logement : Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS, créée en 1979), banques commerciales, Etat (via les subventions), bailleurs internationaux (Agence Française de Développement, UEMOA), microfinance et coopératives d'habitat.

29 banques proposent des prêts hypothécaires :

- 25'233 prêts accordés en 2020 pour 320 millions € au total
- Taux d'intérêt autour de 9%, relativement bas pour l'Afrique

LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX PRÊTS HYPOTHÉCAIRES SONT RESTRICTIVES

- Revenus stables et formels demandés, apport financier (souvent 20% du prêt), frais élevés.
- Exigence de titres fonciers et de permis de construire le cas échéant.
- Au final, 0.14% seulement de la population y recourt pour financer son logement.

La microfinance est inadaptée à l'habitat: montants faibles et échéances de prêts trop courtes.

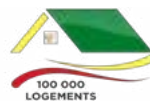
EN CONCLUSION

PEU D'OPTIONS DE FINANCEMENT POUR LE LOGEMENT DES MÉNAGES À FAIBLES REVENUS, QUI RECOURENT PRINCIPALEMENT À L'ÉPARGNE PERSONNELLE ET AUX AIDES FAMILIALES.

LE RÔLE DE L'ÉTAT SÉNÉGALAIS

dans la promotion du logement

Différents outils et modes d'intervention étatiques coexistent en matière de logement: les sociétés publiques de promotion immobilière et foncière dès les années 50, l'octroi de parcelles dès les années 60 en soutien à la promotion privée, le cadre législatif pour le Développement de ZAC et de pôles urbains (depuis 1990), le Plan Jaxaay pour le relogement des victimes d'inondations dans les années 2000.



Cependant, ces outils restent insuffisants face aux défis et s'adressent peu aux populations précarisées, souvent logées dans les interstices urbains de plus en plus éloignés du centre-ville.

Le Plan Sénégal Émergent lancé en 2013 tente de répondre à cet enjeu. Il comprend le Programme Sénégal Zéro Bidonvilles qui a pour but d'éradiquer l'habitat précaire à horizon 2035.

Le projet des 100'000 logements convenables et accessibles en est une composante. Il constitue le référentiel de l'Etat en matière de politique de logement pour 2019-2024. Il vise à :

- Renforcer l'industrie, pour produire localement des matériaux de construction ;
- Soutenir le secteur des BTP à travers les nombreux chantiers générés ;
- Stimuler les activités et l'emploi à tous les niveaux du secteur de la construction: production de matériaux, transport, bureaux d'études et d'architecture, financement, etc.



Illustration tirée de l'étude sur le logement abordable et coopératif à travers l'exemple de la Cité FSH

LA CITÉ FSH, FUTUR ÉCOQUARTIER DE 150 MAISONS DANS UNE ZONE PÉRIURBAINE DYNAMIQUE

Le futur écoquartier est localisé dans la commune de Diender, située dans le département de Thiès. Elle polarise 19 villages, et fait partie intégrante de l'interface métropolitaine du triangle Dakar-Thiès Mbour.

Cette région jouit d'une attractivité réelle liée à sa position de carrefour entre la capitale et le nord du Sénégal, et la présence d'équipements structurants (autoroute, proximité de l'aéroport International Blaise Diagne, réseau ferré).

C'est dans ce territoire périurbain dynamique que s'inscrit la Cité FSH. Il est desservi par de nombreux moyens de transport publics et privés, atouts pour le développement économique du quartier, et pour son intégration à un paysage urbain en plein développement et très accessible.

La présence d'activités productives dans cette zone, en particulier d'activités agricoles et liées à la pêche, constitue un vivier d'opportunités pour les futur-es habitant-es de la Cité FSH.



LES AMBITIONS DU FUTUR ÉCOQUARTIER

Ambition sociétale

Un modèle de production de l'habitat et de la ville répliquable, pouvant être adapté à d'autres territoires et par d'autres acteurs.

Ambition sociale

Produire une offre de logement abordable et accessible aux membres de la FSH - profil de ménages à ressources limitées et précaires offrant une sécurité d'occupation à long terme, en particulier aux femmes.



Ambition participative

Un quartier planifié et géré par ses habitant·es organisé·es collectivement, répondant aux attentes du plus grand nombre, y compris des femmes, des jeunes, et des riverains des alentours.

Ambition environnementale

Un modèle constructif et architectural qui vise la réduction de l'impact environnemental à travers l'utilisation de matériaux plus durables et sourcés localement, la prise en compte du milieu naturel, la végétalisation et l'installation d'espaces verts.



UN PROGRAMME URBAIN,

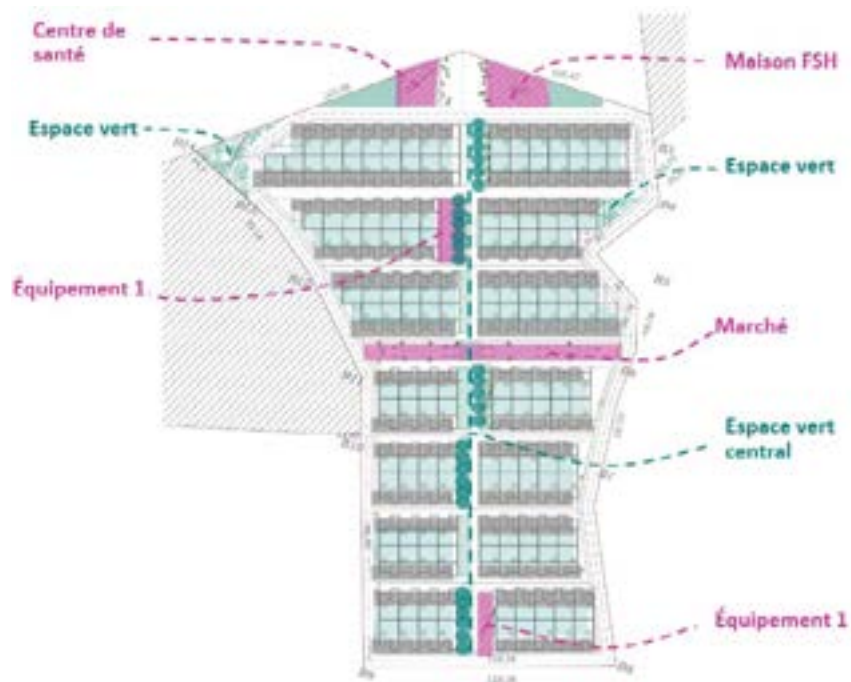
ambitieux et durable

L'élaboration du programme urbain et architectural de la Cité FSH associe depuis 2019 les futur-es habitant-es, la FSH et les équipes techniques d'urbaSEN et d'urbaMonde.

Les choix architecturaux cherchent à concilier la quête de solutions peu coûteuses et un faible impact environnemental, la simplicité et la qualité constructive. Deux grands principes orientent le projet architectural-:

- **L'incrémentalité-**: les maisons pourront être agrandies et modifiées progressivement par les habitant-es, en fonction de leurs besoins-;
- **La conception bioclimatique**, qui vise la réduction de la température intérieure par un travail sur l'exposition et la ventilation des maisons, l'apport d'ombre dans la cour (arbre fruitier planté dès la construction).

Le choix de matériaux de construction biosourcés est également un parti pris du projet : les murs seront en brique de terre compressée (BTC) sur une base de dalle en béton.





Un futur quartier bien équipé

Parmi les étapes d'élaboration du projet, un diagnostic territorial associant les autorités locales a été mené. De ce fait, la programmation urbaine de la Cité FSH prend en compte et répond aux besoins en équipements et services du bassin de vie.

Ainsi, le panel d'équipements présent localement sera complété d'un centre de santé, d'un marché, et d'un équipement communautaire «Maison FSH» au sein de la Cité. D'autres espaces dédiés à des équipements sont prévus et restent à définir.

En ce qui concerne les espaces verts, et parce que la Cité FSH entend respecter la démarche écoquartier et s'implante dans une zone semi-agricole sensible, une valeur importante est donnée à la préservation du milieu naturel et à l'amélioration de sa qualité paysagère. Le plan d'aménagement du quartier s'articule autour d'un mail arboré central, qui distribue des espaces publics également plantés d'arbres. Par ailleurs, chaque habitation s'organise autour d'une cour intérieure agrémentée d'un arbre fruitier. Pour réaliser cet axe paysager du projet, une pépinière communautaire sera aménagée sur place.

Un futur quartier inclusif et autogéré

Les habitant-es de la Cité FSH seront responsables de la gestion de leur logement et de leur quartier, aux côtés des autorités locales et des services sectoriels de l'Etat.

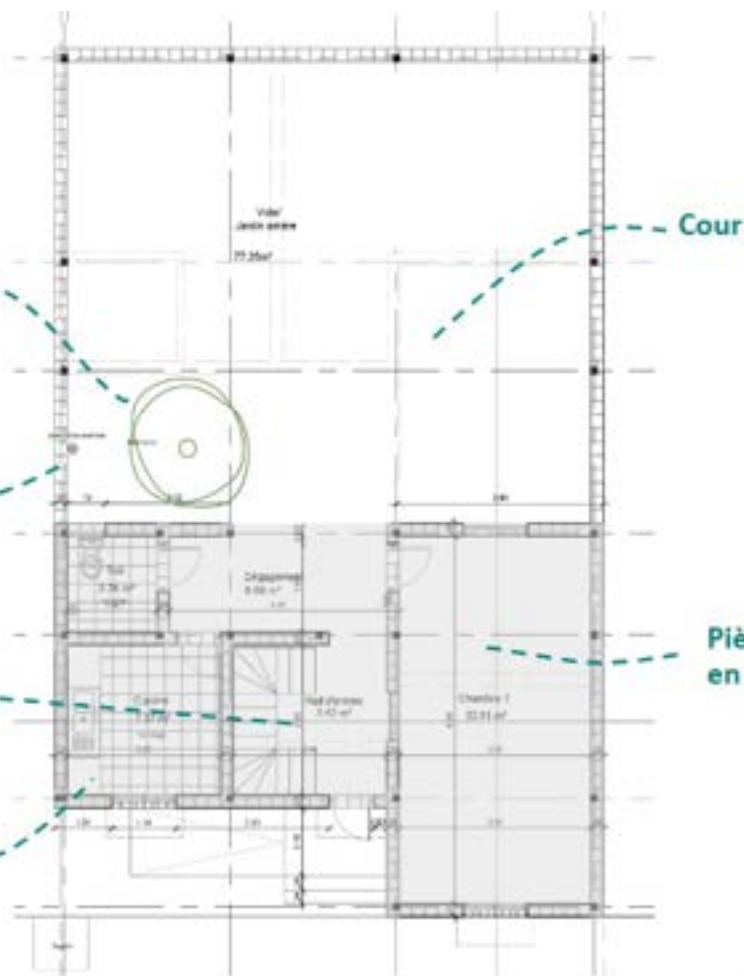
Plusieurs instances de gouvernance seront mises en place en responsabilisant particulièrement les femmes à s'organiser pour gérer leur quartier.

Arbre planté à la construction

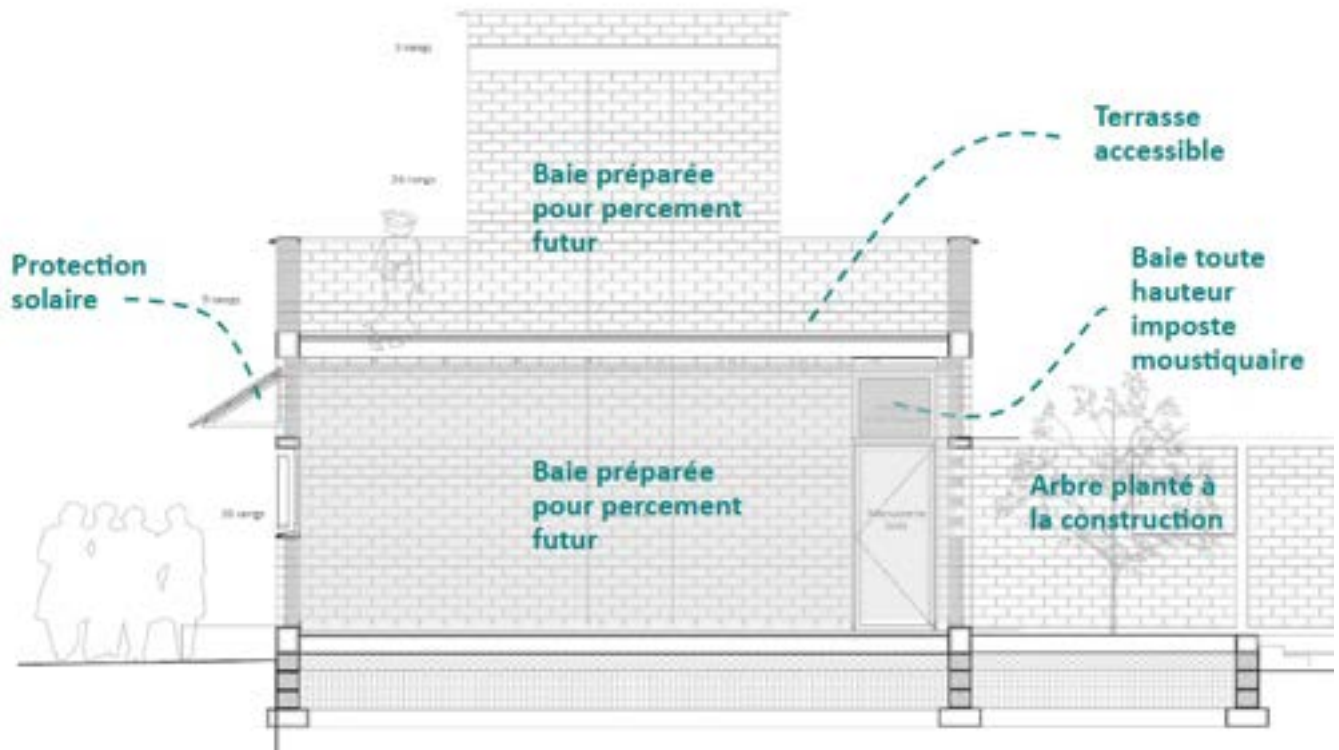
Point d'eau extérieur et bac déversoir

Escalier béton vers la terrasse

Cuisine largement dimensionnée



Plan de rez-de-chaussée et plan de coupe d'une maison-type de la Cité FSH



L'innovation dans les modes constructifs du logement abordable, vaste potentiel de transition.

Le secteur du bâtiment, moteur de l'économie mondiale, représente 35% des émissions de CO₂. L'urgence climatique nous met face à l'impératif de repenser les modes de construction.

Le mode constructif agit sur le coût du bâti, les compétences nécessaires, l'impact environnemental et la temporalité du projet. L'auto-construction et l'entraide sont les modes constructifs les plus courants du logement abordable, de même que l'approche incrémentale, puisque la construction évolue souvent selon les fluctuations des ressources des ménages.

L'optimisation économique du projet Cité FSH se traduit par l'approche incrémentale et la création sur site d'une unité de production de briques de terre compressée, qui fournira les matériaux nécessaires à la construction. Elle vise à réduire les coûts et l'impact environnemental du projet, et à assurer la qualité constructive. Gérée par urbaSEN, elle sera un lieu de formation des artisans et un potentiel d'opportunités économiques, pendant la durée du chantier et au-delà.



Parcelle simple



Construction du logement de base :
1 pièce
1 cuisine
1 salle d'eau



Ajout possible d'une chambre

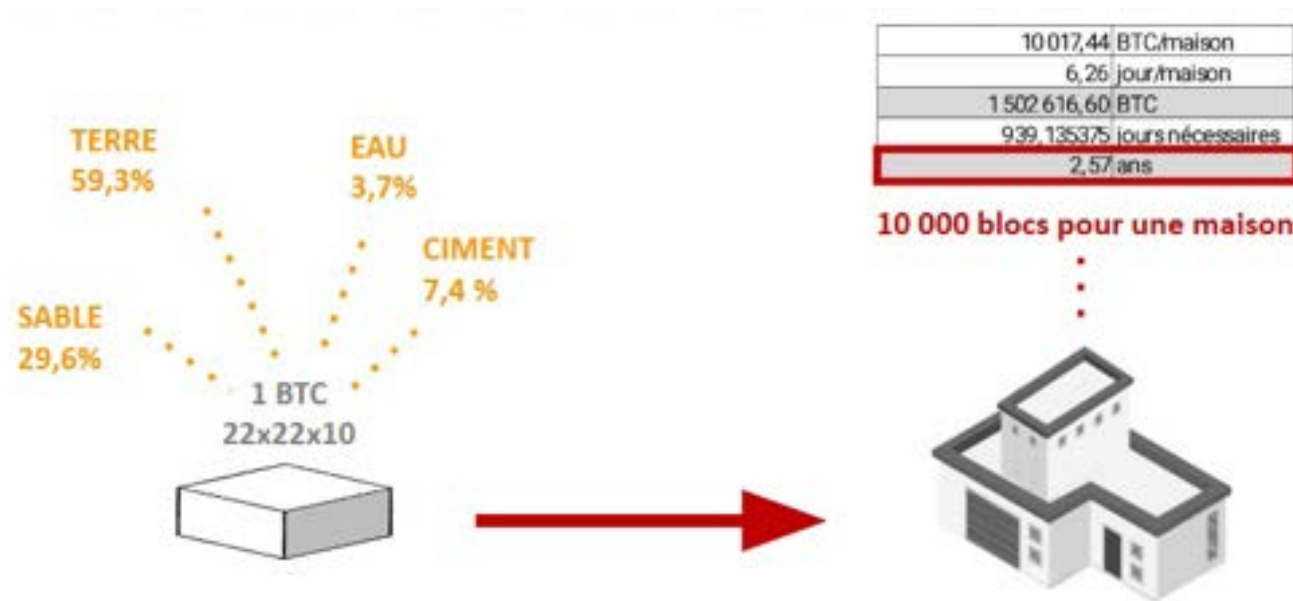


Ajout possible d'une chambre et d'une salle d'eau

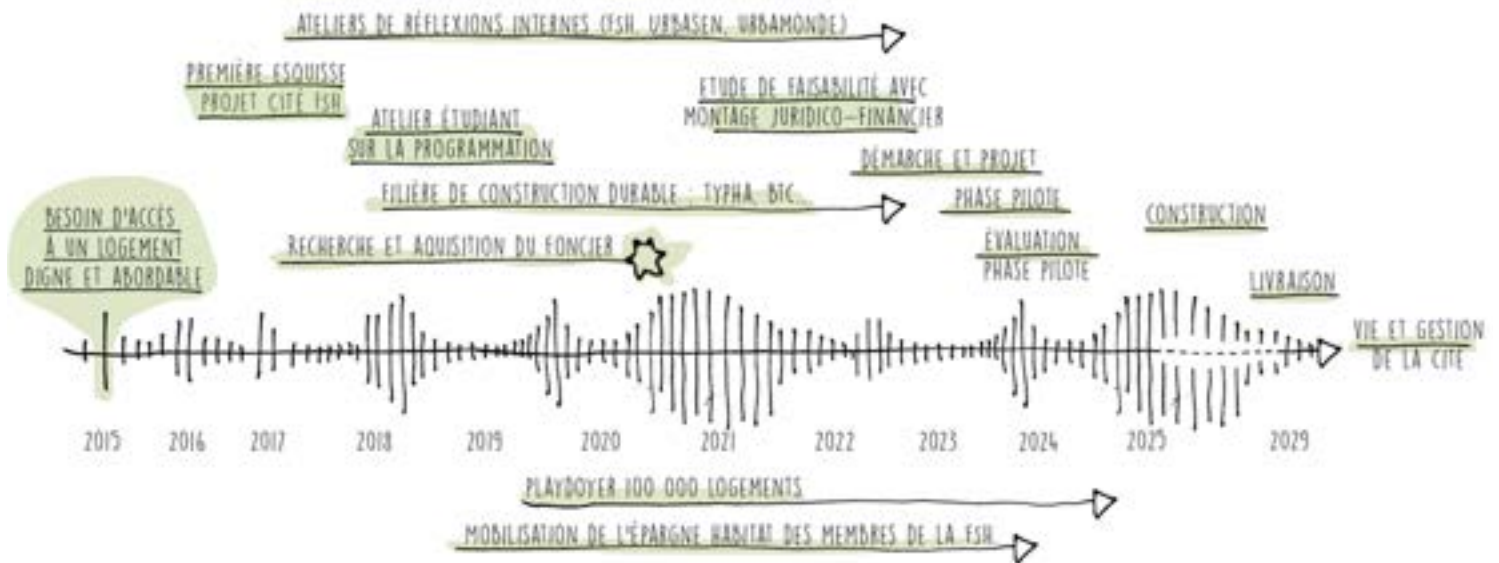


Possibilité d'extension en toiture

La Cité FSH illustre le vivier d'innovation que constitue la production sociale de l'habitat. La recherche de l'abordabilité donne l'occasion de tester des modes d'organisation et de construction innovants, respectueux de l'environnement et des enjeux sociaux locaux. La recherche dans le domaine de l'eau, des énergies, la conception bioclimatique, l'emploi de matériaux biosourcés, la sauvegarde des milieux naturels, sont autant de champs à investir face aux enjeux de demain.



CHRONOLOGIE DU PROJET CITÉ FSH



Rôles et organisation des acteurs du projet

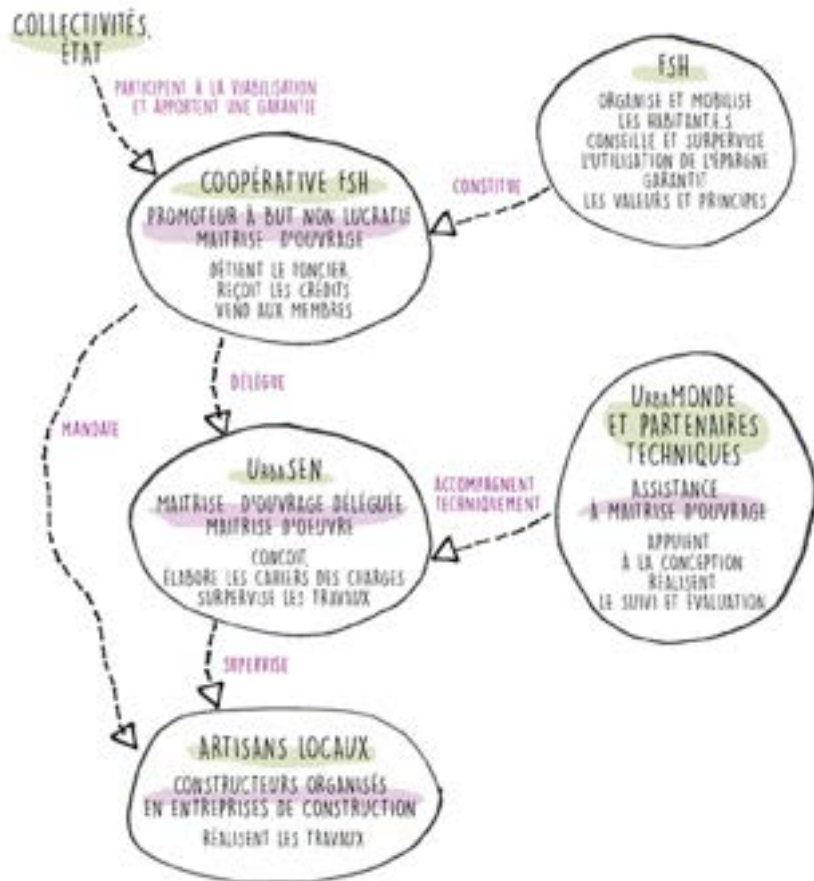
Dans le projet Cité FSH, la Fédération mobilise les habitant.es, organise leur épargne et pilote l'accompagnement social des ménages.

La coopérative FSH joue le rôle de promoteur et mandate les travaux (rôle de maîtrise d'ouvrage).

UrbaSEN assure un rôle de maître d'ouvrage délégué en appui à la coopérative. Son équipe technique supervise aussi les chantiers selon les plans et budgets définis (maître d'œuvre).

Les travaux sont réalisés par des artisans locaux, regroupés au sein d'un Groupement d'Intérêt Économique (GIE), encadrés et formés par urbaMSE.

UrbaMSE, et d'autres éventuels partenaires techniques, accompagnent la définition et la mise en œuvre du programme architectural et urbain (rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage). UrbaMSE assure également la promotion et la diffusion du projet à l'international.



UNE PÉPINIÈRE COMMUNAUTAIRE

Une pépinière communautaire sera aménagée sur un espace dédié au sein de la Cité FSH en amont de la phase chantier. Elle permettra d'organiser la production d'arbres, arbustes et plantes fruitières et ornementales nécessaires au verdissement de la future Cité.

La pépinière sera un support de formation et d'activité économique pour les jeunes filles et les groupements d'habitants membres de la FSH, qui seront impliqués dans la production et l'entretien des plants, la réalisation des plantations dans la Cité et la gestion durable de la pépinière et des espaces plantés et aménagés.

Cette pépinière répond à plusieurs dimensions du référentiel écoQuartier. Elle apporte une vraie plus-value et répond à plusieurs enjeux du projet Cité FSH : qualité paysagère du programme urbain, valeur environnementale et bioclimatique de la végétalisation des espaces publics et de vie, opportunité socio-économique comme support de formation et d'activités économiques.



MODÉLISATION DU PROJET PILOTE CITÉ FSH

pour une offre de logement abordable au Sénégal

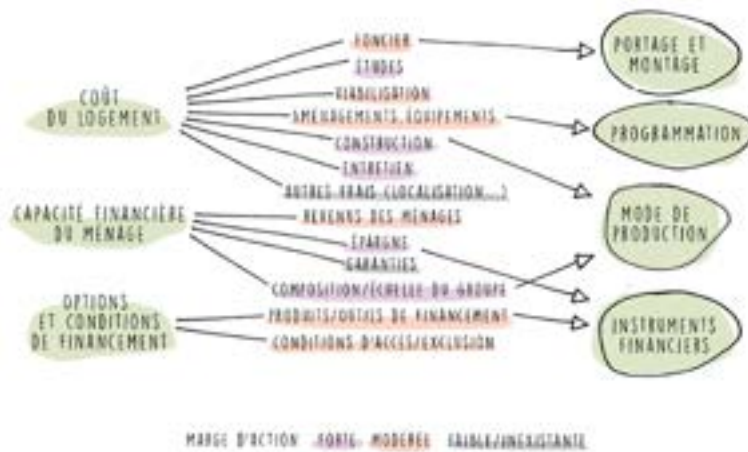
L'abordabilité du logement

dépend de 3 facteurs, eux-mêmes variables :

- 1. Le prix de sortie du logement** - qui varie selon le coût du foncier, de la viabilisation, de la construction, et des éventuels équipements.
- 2. Les capacités de financement des ménages** - qui dépendent de leur profil socio-économique, et donc des ressources financières mobilisables (revenus, épargne).

La recherche d'une mixité des profils peut être une manière de jouer sur ce facteur.
- 3. Les produits et outils financiers** accessibles aux ménages - et leurs conditions d'accès : prêts, crédits hypothécaires, plans d'épargne logement, subventions, exemptions fiscales.

Le projet Cité FSH cherche à combiner au mieux les **facteurs d'abordabilité du logement**, en articulant les capacités financières des futur.es habitant.es (épargne et revenus lissés dans le temps) à des coûts de production et de gestion des logements optimisés - sans porter préjudice à leur qualité.





LA PRODUCTION SOCIALE DE L'HABITAT COMME FACTEUR D'ABORDABILITÉ

La production sociale de l'habitat désigne le processus par lequel des groupes d'habitant-es planifient, financent, construisent et gèrent par eux-mêmes leurs logements, et les éventuels espaces communs et infrastructures qui composent les quartiers et les villes.

Cette auto-promotion immobilière est prégnante dans les villes du Sud, en tant que **réponse spontanée des populations au déficit d'offre de logement abordable et convenable**. Adaptée aux besoins des habitant-es, elle permet d'optimiser les coûts du logement et contribue ainsi à son abordabilité.

La Cité FSH est un projet de production sociale de l'habitat.

Les futur-es habitant-es, accompagnés par les partenaires techniques, participent à l'ensemble du processus de planification, de construction et de gestion de l'habitat. Le projet s'adapte à leurs besoins et capacités. Les autorités et les institutions publiques du secteur sont associées autant que possible à l'avancée du projet.

Prise en compte dans les politiques publiques et adossée à un cadre institutionnel et juridique favorable, **la production sociale de l'habitat constitue une réponse pertinente au défi du logement convenable des populations précarisées**. Elle doit être accompagnée par des compétences sociales et techniques spécifiques, dans le cadre de partenariats entre les habitant-es, les collectivités locales et occasionnellement le secteur privé, et bénéficier d'outils de financement adaptés.

Montage et instruments financiers favorables aux projets d'habitat abordable



Le coût de l'opération immobilière est estimé à 2,1 milliards de FCFA (y compris équipements et aménagements). Quant au coût d'une maison, il est estimé à 13 millions de FCFA (y compris foncier viabilisé).

L'opération table sur la mixité des ressources comme gage de sécurité financière. Le plan de financement prévoit ainsi un emprunt collectif au nom de la coopérative FSH (contrat de prêt hypothécaire avec des garanties collectives), combiné à la mobilisation de l'épargne communautaire issue du Fonds Rotatif de la FSH, et à des subventions et dons éventuels. Le montant de l'emprunt dépendra donc du total des autres apports.

L'une des conditions de réussite du projet réside dans l'engagement d'une institution de financement qui accordera un prêt collectif d'une durée et d'un taux compatibles avec les capacités de remboursement des ménages bénéficiaires.

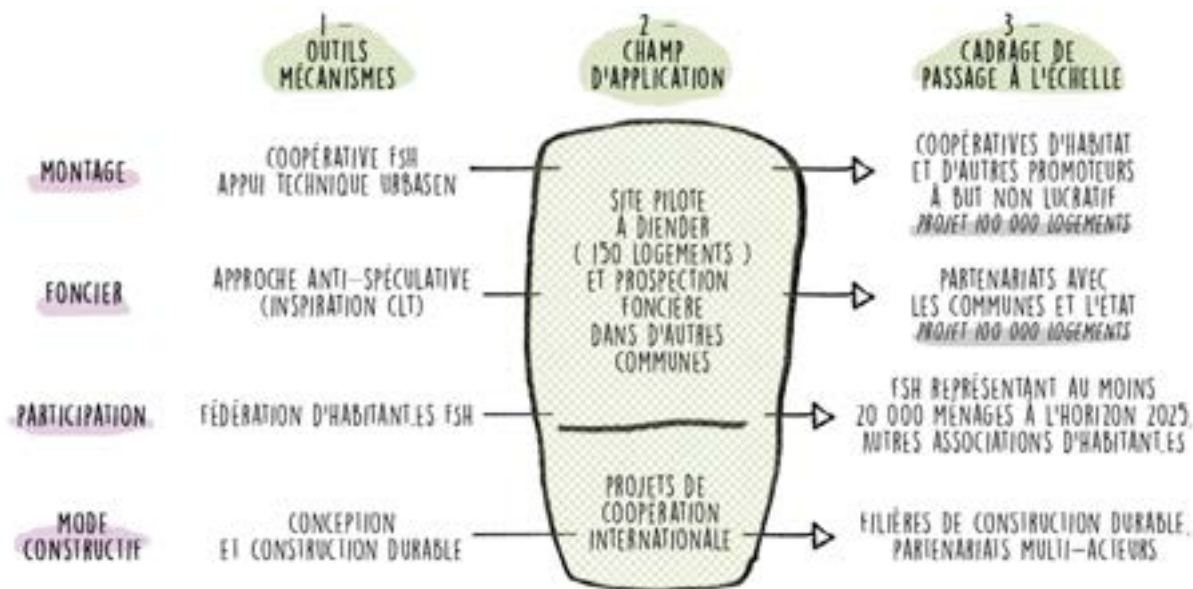
La capacité à combiner des outils financiers différents, et à nouer des partenariats institutionnels et financiers variés figurent parmi les conditions de réussite d'un projet d'habitat. L'action publique peut aider les opérateurs par des incitations financières : subventions, soutien à l'épargne des ménages, systèmes de garanties d'emprunts et mesures fiscales. Elle peut aussi pousser les acteurs du financement à développer des outils favorables : prêts hypothécaires, microfinance, fonds rotatifs, etc.

DU PROJET PILOTE À LA POLITIQUE PUBLIQUE

La Cité FSH comme modèle

Le projet Cité FSH porte l'ambition d'être répliquable et de proposer un modèle d'accès au logement abordable pour les populations précarisées. Il est pensé comme contribution à l'élaboration d'une politique publique du logement abordable au Sénégal.

Il offre aux décideurs-euses politiques et aux acteurs du secteur une opportunité d'apprentissage axée sur l'offre de solutions urbanistiques durables et inclusives.



DU PROJET PILOTE À LA POLITIQUE PUBLIQUE

Les conditions de répliquabilité

Cette première opération devrait pouvoir être répliquée sur d'autres sites où la FSH est implantée, en premier lieu dans les régions de Dakar, Thiès et Louga. Toutefois, pour que ce modèle soit viable et répliquable, un environnement favorable est nécessaire, à travers les conditions suivantes :

Cadre institutionnel et légal : une articulation efficace et effective de ce type de projet avec le cadre légal, les dispositifs de l'Etat et l'action publique en matière de logement et de développement territorial est nécessaire.

Cadre opérationnel : l'accès au foncier doit être facilité et échapper aux logiques spéculatives, et le coût de la viabilisation pris en charge.

Cadre financier : les outils de finance communautaire (Fonds Rotatif) doivent être renforcés et les produits financiers adaptés aux besoins des ménages précarisés.

Cadre partenarial : le secteur privé, le secteur financier, les collectivités, les promoteurs, les ONG devraient collaborer pour produire du logement abordable.

Cadre d'accompagnement : des dispositifs d'accompagnement technique et social indispensables pour mener ces projets doivent être subventionnés ou financés à travers des péréquations économiques.

Cadre de suivi-évaluation et de capitalisation : face à la complexité des enjeux et des acteurs, un accompagnement par la recherche scientifique s'impose.



CONTACTS

Papa Ameth KEITA
Coordonateur d'urbaSEN
keita@urbasen.org
+221 775051993

Aissata Mamadou TALLA
Présidente de la FSH
aissata926@gmail.com
+221 774210973

Bénédicte HINSCHBERGER
Responsable projets à urbaMonde
benedicte.hinschberger@urbamonde.org
+33 687464500



Partenaires



Bailleurs

